

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 234

Kronprinsensgade 55-59, Nygårdsvej 80 og 82, 6700 Esbjerg



Spændende projektejendom med mange muligheder

- **Pris kontant kr. 15.000.000**
- **Central beliggenhed**
- **Grundareal i alt 4.505 m²**
- **Bebyggelsesprocent 200**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en central beliggenhed på hjørnet af Kronprinsensgade og Nygårdsvej i den indre bydel.

Den samlede ejendom består af 3 matrikler, hvorpå er beliggende hhv. den primære skolebygning tillige med to ældre villaer på Nygårdsvej.

Kronprinsensgade 55, 57 og 59

Bygningen omfatter 4 bygningsafsnit med nr. 55 og 57 som værende en tidligere beboelsesejendom, en mellembygning med samlingssal, den oprindelige skolebygning samt tilbygningen langs Nygårdsvej.

I 2009 blev facaden omfuget, i 2012 blev vinduer og tag delvist udskiftet og der blev opsat brandtrappe, i 2013 blev pålagt nyt tag ved brandtrappen og samme år blev vinduer delvis udskiftet.

Bygningen anvendes p.t. i sin helhed til undervisning og administration.

Nygårdsvej 80

Bygningen er opført i to etager med udnyttet tagetage og høj kælder.

I 2011 blev bygningen omfuget og i 2012 blev vinduer, døre og køkken udskiftet.

Bygningen har været anvendt som følgende:

1930 – beboelse (sodavandsfabrik i kælder)

1981 – undervisning, Esbjerg Realskole

1985 – børnehave

Bygningen anvendes p.t. i sin helhed til skolefritidsordning.

Nygårdsvej 82

Bygningen er opført i to etager med udnyttet tagetage og kælder.

I 2012 blev vinduer og døre udskiftet.

1928 – beboelse

1977 – kontor, Kvindeligt Arbejderforbund

1991 – købt af mentalhygiejnisk Forening for Børn og Unge

2000 – købt af Ungdommens Vel

2009 - Realskolen

Bygningen anvendes p.t. i sin helhed til bibliotek.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har ejendommene Kronprinsensgade 55-99 og Nygårdsvej 80 bevaringsværdi 4, og Nygårdsvej 82 har bevaringsværdi 5.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Kronprinsensgade 55-59
Nygårdsvej 80 og 82
6700 Esbjerg
Matr.nr. 448 P, 448 C og 448 K Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Skole

BBR OPLYSNINGER

AREALER

Grundareal 4.505 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 1.345 m²
Erhvervsareal 3.323 m²
Etageareal i alt 3.323 m²
Sekundære arealer 1.160 m²

KRONPRINSENSGADE 55-59

Opført år	1922-1979	Ombygningsår	1977-1985
Bebygget areal	1.121 m ²		
Sekundære arealer	969 m ²		
Antal etager	2/3		
Grundareal	3.427 m ²		

Anvendelse:

Stueetage	1.040 m ²
1. sal	980 m ²
2. sal	253
Udnyttet tagetage	384 m ²
Kælder	888 m ²
Læskur og garage	81 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

NYGÅRDSVEJ 80

Opført år	1930	Ombygningsår	1985
Bebygget areal	138 m ²		
Sekundære arealer	105 m ²		
Antal etager	2		
Grundareal	709 m ²		

Anvendelse:

Stueetage	138 m ²
1. sal	105 m ²
Udnyttet tagetage	72 m ²
Kælder	105 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej

NYGÅRDSVEJ 82

Opført år	1928
Bebygget areal	86 m ²
Sekundære arealer	86 m ²
Antal etager	2
Grundareal	369 m ²

Anvendelse:

Stueetage	86 m ²
1. sal	80 m ²
Udnyttet tagetage	80 m ²
Kælder	86 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Sekundært areal	Nej

Afskrivning:

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt, men der ser ud til at være større differencer på BBR-arealer og de faktisk arealer.

Køber opfordres til selv at gennemgå ejendommens arealforhold.

Ejendomsmægleren anslår uforbindende følgende arealer:**Kronprinsensgade 55 og 57**

Stueetage	188 m ²
1. sal	188 m ²
Udnyttet tagetage	140 m ²
Kælder	188 m ²

Vandrehal stueetage	138 m ²
1. sal	138 m ²
2. sal	45 m ²

Kronprinsensgade 59

Stueetage oprindelig	270 m ²
Stueetage tilbygning	70 m ²
1. sal	240 m ²
1. sal tilbygning	75 m ²
Udnyttet tagetage	176 m ²
Kælder	270 m ²

Nygårdsvej

Stueetage	265 m ²
1. sal	265 m ²
Kælder	265 m ²
Sikringsrum	145 m ²

Sidebygning	56 m ²
Garage	40 m ²

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2016) – Kronprinsensgade 55-59	kr.	121.486
Ejendomsskatter (år 2016) – Nygårdsvej 80	kr.	25.136
Ejendomsskatter (år 2016) – Nygårdsvej 82	kr.	13.083
Forsikring, præmie	kr.	38.705
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	198.410

Bemærkninger til driftsudgifter

Da ejendommene forventes at gennemgå væsentlige bygningsforandringer er der ikke ansat udgifter til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	15.000.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	15.000.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	64.130	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	89.130	
Anslået kapitalbehov	kr.		89.130
			15.089.130

Momsfradragssprocent 0%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

De 3 ejendomme/matrikler vil kunne sælges enkeltvis efter nærmere aftale, men i salgsforhandlingerne vil der primært blive taget hensyn til køber af hovedbygningen i Kronprinsensgade.

Salg forventes gennemført med overtagelsesdatoen 01.08.2017.

Salg finder sted under forbehold for sælgers køb af ejendommen Svendsgade 17, 6700 Esbjerg.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2014

Ejendomsværdi Kronprinsensgade 55-59	kr.	17.600.000
Heraf grundværdi	kr.	5.140.000
Ejendomsværdi Nygårdsvej 80	kr.	1.800.000
Heraf grundværdi	kr.	1.063.500
Ejendomsværdi Nygårdsvej 82	kr.	1.700.000
Heraf grundværdi	kr.	553.500

Ejendommene er ikke under omvurdering.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Danske Forsikring, forsikringsnr. J 9416 412 143.

Forsikringsdækningen omfatter foruden grunddækning (el, sanitet, stikledning, jordskade m.v.) brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, rørskade, glas. Dog er 2 udhuse ikke omfattet af rørskade.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til Kommuneplan2014-2026, enkeltområde 01-010-110, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til åben - lave og tæt - lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området.

Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesomfang:

Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.

Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse og til max 4 etager for etagebebyggelse.

For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal.

Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug og i tilfælde hvor der bygges 10 boliger eller mere skal det fælles opholdsareal være minimum 500 m².

Ved etablering af mere end 10 boliger skal opholdsarealet have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes.

Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Parkering fastsættes i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativ.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø samt fastsætte, at der i forbindelse med skiltning og ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:

Fsv. angår Kronprinsensgade 55-59

001	16.11.1929	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	28.11.1955	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
003	20.10.1962	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
004	10.08.1964	Dok om forhusets tagetage kun må være et selvstændigt lejemål
005	30.01.1973	Dok om 4 parkeringspladser
006	27.12.1979	Dok om fælles brandmur/gavl mv
007	19.06.1985	Dok om opholds- og parkeringsarealer fremtidig skal være fællesarealer så længe ejendommen drives som børnehave
008	19.06.1985	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, færdselsret mv
009	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
010	16.08.2007	Dok om fælles brandmur mv

Fsv. angår Nygårdsvej 80

001	19.06.1985	Dok om opholds- og parkeringsarealer fremtidig skal være fællesarealer så længe ejendommen drives som børnehave
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

Fsv. angår Nygårdsvej 82

001	29.04.1927	Dok om lejeafgift mv
002	16.03.1945	Dok om skel/byggeretsligt skel mv
003	27.10.1977	Dok om 3 parkeringsbåse
004	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 12.09.2016 med energiklassifikation D fsv. angår Kronprinsensgade 55-59 og energiklassifikation E fsv. angår Nygårdsvej 80 og 82.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklerne.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk





